

ДОГОВОР № _____-ДЗ
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
г. Москва, _____ тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Апрелевка С2», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации (ИНН 5030049041, КПП 503001001, ОГРН 1055005607183, место нахождения: 143345, Московская область, Наро-Фоминский район, д. Новоглаголево, ул. Водная, дом 1, корпус 2, ком. 2-8, в лице Директора *Швыдковой Татьяны Викторовны*, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Применяемые в договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – _____-ми квартирный 3-х этажный (малоэтажный) жилой дом (материал наружных стен кирпич, перекрытия сборные ж/б плиты, класс энергоэффективности В, сейсмостойкость не более 6 баллов), состоящий из ____ (____) секций типа _____ общей проектной площадью квартир _____ кв. м., (с учетом лоджий балконов, террас и веранд) расположенный по строительному адресу: г. Москва, поселение Новоглаголевское, деревня Звереве, дом № _____, в соответствии с разрешением на строительство № RU 50524000-446, выданным 29.06.2012 года Администрацией Наро-Фоминского муниципального района, на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 438 495 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, д. Звереве, уч. 100. Кадастровый номер 50:26:0140503:43.

Право «**Застройщика**» на вышеуказанный земельный участок основано на праве собственности, что подтверждается следующим свидетельством:

- Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы регистрации кадастра и картографии по Московской области, номер 50-АДН № 047540 от 28.06.2012 г. Запись о регистрации № 50-50-26/091/2008-153 от 11.01.2009 г.

далее – «**Земельный участок**».

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), изолированное, предназначенное для проживания помещения (квартиры), состоящего из 1 (**Одной**) комнаты, расположенного в Многоквартирном доме № _____ в секции _____ на _____ этаже со строительным условным номером _____ (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Предварительное планировочное решение объекта долевого строительства и ее местоположение на этаже приведено в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора. Квартира передается Участнику без внутренней отделки. Элементы планировочных решений, отображенные в Приложении № 1 и рекламных проспектах Комплекса, используются исключительно для визуализации Квартиры, и не выполняются в натуре Застройщиком.

Физические размеры объекта долевого строительства в целом и отдельных его помещений определены проектом, в соответствии с которым совокупная площадь помещений составляет ориентировочно _____ кв. м. Уточнение площади будет произведено после окончания строительства учреждением технической инвентаризации/кадастровым инженером.

По условиям настоящего Договора, Застройщик обязуется создать вышеуказанный объект долевого строительства с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и передать его Участнику долевого строительства без внутренней отделки в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Проектная площадь Квартиры – общая площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму всех помещений Квартиры, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов).

Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации/кадастровым инженером.

Строительство Многоквартирного дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с

действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Многоквартирного дома и принимает комплектность строительства в целом.

Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Изменение данных о Застройщике не влияет на исполнение обязательств по Договору и на действительность положений настоящего Договора.

Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2. Юридические основания к заключению договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

2.2. При заключении договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

- Разрешением на строительство № RU50524000-446 от 29.06.2012 г., выданным Администрацией Наро-Фоминского муниципального района на строительство объекта капитального строительства: 81 жилого секционного типа (малоэтажного) дома, газовых сетей, электрических сетей, подъездной автодороги, внутривъездных дорог и площадок, объектов социального и культурно-бытового назначения (здание детского сада, церкви), инженерного обеспечения территории, очистных и водозаборных сооружений, сетей водопровода и канализации, ливневой канализации, пожарных гидрантов,

- первая очередь строительства: корпуса 139-163, 203-212;

- вторая очередь строительства: корпуса 164-178; 213-219

- третья очередь строительства: корпуса 179-202, детский сад, церковь.

на земельном участке общей площадью 438 495 кв. м. с кадастровым номером 50:26:140503:0043, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, д. Зверево, уч. 100 (строительный адрес). Срок действия указанного разрешения на строительство до «31» декабря 2018 г.;

- Свидетельством о праве собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 438 495 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, д. Зверево, уч. 100. Кадастровый номер 50:26:0140503:43 - выданным Управлением Федеральной службы регистрации кадастра и картографии по Московской области, номер 50-АД № 047540 от 28.06.2012 г. Запись регистрации № 50-50-26/091/2008-153 от 11.01.2009 г.

Иные документы, оформленные в соответствии с действующим законодательством.

Иные документы, оформленные в соответствии с действующим законодательством.

2.2.2. Проектная декларация по Комплексу опубликована Застройщиком в следующих средствах массовой информации: на сайте в интернете: <http://aprelevka-s2.ru/Участник> подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией по Комплексу, размещенными на указанном, сайте.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

2.3. Многоквартирный дом сдается в эксплуатацию в пределах срока действия разрешения на строительство, указанного в п. 2.2.1 Договора. Застройщик вправе сдавать Многоквартирные дома в эксплуатацию очередями, если иное не будет установлено законодательством РФ на момент получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Ориентировочный срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию – до _____ **года.**

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 3 (Трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в котором находится Объект долевого строительства. Данный срок может быть изменен по соглашению сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении договора.

2.5. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу Квартиры, указанный срок может быть продлен Застройщиком, но не более, чем на полгода, что не влечет за собой расторжения Договора и какой-либо иной ответственности для Застройщика

2.6. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика.

3. Предмет Договора. Права и обязанности сторон.

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей к Дому территории согласно проектной документации, на Земельном участке и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену за Объект долевого строительства («Доля участия») и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

3.2.3. Передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4 договора, по передаточному акту, в порядке, установленном настоящим договором.

3.2.4. Письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее чем за один месяц до наступления, указанного в п. 2.4 договора срока передачи Объектов долевого строительства, о готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.2.5. После установления фактической площади Объектов долевого строительства осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по договору в соответствии с п. 4.3 договора.

3.2.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.2.7. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика.

3.2.8. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего договора. При этом государственная регистрация настоящего договора и права собственности на Объекты долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляются силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.2.9. Выбрать организацию для осуществления функций управления Домом и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания договора с этой организацией в соответствии с п. 3.3.8 настоящего договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, и в том числе Объекта долевого строительства (далее – «Доля участия», Цена договора) в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.3.2. В течение недели со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с установлением Фактической площади Объекта долевого участия, в порядке, определенном п. 4.3 договора.

3.3.3. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, принять Объект долевого строительства по передаточному акту, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.1 - 3.3.2 договора.

3.3.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора.

3.3.5. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в них какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

3.3.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

3.3.7. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или организацией, осуществляющей функции управления Домом, соответствующего требования, подписать с этой организацией договор и оплатить по нему коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания с Застройщиком передаточного акта.

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Дома в эксплуатацию управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению Домом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома, Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Домом.

3.3.9. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить полностью либо частично свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику документы, подтверждающие произведенную уступку прав и обязанностей по настоящему договору.

Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам возможна с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о произведенной уступке прав и обязанностей по настоящему договору в течение 5 (пяти) дней с даты ее совершения. При неисполнении Участником долевого строительства данной обязанности, все правовые последствия такого не уведомления, в том числе связанные со своевременным извещением о готовности Объекта к передаче лицу, которому были переуступлены права и обязанности по настоящему договору, несет Участник долевого строительства.

3.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге принадлежащий Застройщику на праве собственности Земельный участок и Многоквартирный дом.

3.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена договора («Доля участия») и порядок расчетов

4.1. Общая совокупная стоимость Объектов долевого строительства цена договора – «Доля участия», складывается из Цены на каждый Объект долевого строительства установленной п. 1.1. настоящего Договора и составляет _____, НДС не облагается.

4.1.1. Сумма денежных средств, указанная в п. 4.1 настоящего договора, включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. На дату подписания настоящего Договора стороны определили, что сумма денежных средств, направляемая на возмещение затрат на строительство, составляет _____, НДС не облагается. Оставшаяся сумма 5% от общей суммы _____, НДС не облагается, на дату подписания Договора составляет вознаграждение за услуги Застройщика.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат целевому использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 5 и п.п. 1, 2 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на строительство (создание) Домов и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Домов к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры.

4.2. Участники долевого строительства обязуются внести «Долю участия», указанную в п. 4.1 Договора, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи Сторон» в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в органе уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом в платежном документе, в поле «Назначение платежа» Участники долевого строительства должны указать: «Оплата по Договору № _____ от «___» _____ 2018 г. участия в долевом строительстве многоквартирного дома».

4.3. При выявлении расхождения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади Объекта долевого строительства указанной в п. 1.1. настоящего Договора в сторону увеличения или уменьшения стороны дополнительных расчетов не производят.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что до момента полной оплаты Доли участия, в силу п.5 ст. 488 ГК РФ залог не возникает, в том числе не возникает залог на Объект долевого строительства и/или на любые права (требования), имеющиеся у Участника долевого строительства в отношении Объектов долевого строительства и/или в связи с настоящим Договором.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которых должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Домов, соответствия их условиям договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекты долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, составляет 5 (пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) – далее Закон. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с п. 5.1 ст. 7 Закона.

Указанные гарантийные сроки исчисляются с даты подписания сторонами передаточного акта.

6. Передача Объектов долевого строительства

6.1. Передача Объектов долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Объектов долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению «Доли участия», согласно п.п. 4.2, 4.3 настоящего договора.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объекты долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего договора.

6.4. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления срока передачи Объектов долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объектов долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5 настоящего договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.4 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства.

В течение 5 (пяти) дней с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства Застройщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства, посредством направления последнему по адресу, указанному в договоре, экземпляра одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

7. Государственная регистрация

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии.

7.2. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут в размере, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации.

7.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. У Участника долевой участия при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных договором, в том числе осуществления полного расчета между сторонами и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства согласно условиям настоящего договора.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем

Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение тридцати календарных дней со дня ее получения.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения ответа на претензию, заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Застройщика.

10. Ответственность сторон

10.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства пункта 3.4.1. настоящего договора, а также сроков перечисления денежных средств по настоящему договору, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

10.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора («Доли участия») и о последствиях неисполнения такого требования.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев подряд, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

12. Заключительные положения

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение семи рабочих дней с даты вступления в силу изменений) письменно извещать друг друга, а в предусмотренных случаях Застройщик, с целью массового оповещения, может уведомить о таких изменениях путем размещения информации через официальный сайт <http://aprelevka-s2.ru>.

12.3. Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

12.4. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика: <http://aprelevka-s2.ru>.

Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

12.5. Уведомления, направляемые сторонами в связи с настоящим договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, должны быть адресованы соответствующей стороне и доставляться по указанным ниже адресам либо иному адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменном виде.

Уведомления Застройщику направляются по адресу: **115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11, корп. «Б», 3 этаж.**

Уведомления Участнику долевого строительства направляются по адресу:

Уведомление, направленное стороне заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному в договоре, считается полученным на дату, указанную в соответствующей отметке на уведомлении, но в любом случае не позднее 6 (шести) дней с даты направления заказного письма.

Также уведомления в связи с настоящим договором могут быть вручены сторонам лично под расписку в получении. В таком случае датой уведомления считается дата его получения соответствующей стороной.

12.6. Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о том факте и согласен с тем, что на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, будут построены с привлечением средств третьих лиц иные объекты недвижимости в соответствии с Разрешением на строительство № RU50524000-445 от 29.06.2012 г., выданным Администрацией Наро-Фоминского муниципального района Московской области.

12.7. Настоящим, Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Домом, а также земельных участков под иные объекты недвижимости. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, и образованием земельного участка под Домом. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Домом, и его государственной регистрации Застройщиком, у Участника долевого строительства возникает право залога данного земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

12.8. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

12.9. Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. Неотъемлемой частью договора являются Следующие Приложения:

Приложение № 1 – Общий перечень объектов, подлежащих созданию в многоквартирном доме.

Приложение № 2 - поэтажный план многоквартирного дома.

Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Апрелевка С2»	Участник долевого строительства:
Адрес: 143345, Московская область, Наро-Фоминский район, д. Новоглаголево, ул. Водная, дом 1, корпус 2, ком. 2-8 ИНН: 5030049041 КПП: 503001001 ОГРН: 1055005607183 Р/с 40702810138000027389 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225	
Директор _____ Т.В. Швыдкова	_____

к договору № _____ от _____ года

**Общий перечень Объектов подлежащих созданию (строительству) в Многоквартирном доме
(корпус _____), расположенном по строительному адресу: город Москва, поселение
Новофедоровское, деревня Звереве, уч. 100**

№ Квартиры по Договору	Количество комнат	Площадь кв. м.
Корпус _____. План 1-го этажа. Секция Г1		
1	1	33,80
2	2	52,20
3	2	61,30
4	1	35,20
5	1	35,20
6	1	35,20
7	1	35,20
8	2	62,30
9	2	52,30
10	1	35,30
Корпус _____. План 2-го этажа. Секция Г1		
11	2	53,20
12	2	52,20
13	2	61,30
14	1	35,20
15	1	35,20
16	1	35,20
17	1	35,20
18	2	62,30
19	2	52,30
20	1	35,30
Корпус _____. План 3-го этажа. Секция Г1		
21	2	53,20
22	2	52,20
23	2	61,30
24	1	35,20
25	1	35,20
26	1	35,20
27	1	35,20
28	2	62,30
29	2	52,30
30	1	35,30

Подписи Сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Апрелевка С2»	Участник долевого строительства:
Адрес: 143345, Московская область, Наро-Фоминский район, д. Новоглаголево, ул. Водная, дом 1, корпус 2, ком. 2-8 ИНН: 5030049041 КПП: 503001001 ОГРН: 1055005607183 Р/с 40702810138000027389 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225	
Директор _____ Т.В. Швыдкова	_____

Приложение к договору № _____ от _____ года

Корпус _____ секция _____ этаж _____

